

**Satzung**  
über den  
**Bebauungsplan Nr. 51**

**Gebiet: Plangebiet südlich Großenseer Straße (L 93),  
westlich Technologiepark und des Grünen Weges,  
nördlich Ziegelbergweg östlich B 404**

**der Gemeinde Trittau**

**Kreis Stormarn**



# Text - Teil B

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

#### Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im GE Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 qm Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks oder des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.1 kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche kann ausschließlich für einen Baumarkt mit Baustoffhandel bis max. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.1 kann in diesem Fall ebenfalls verzichtet werden.

Die zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie die ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Sortimente für einen Baumarkt mit Baustoffhandel sind nach Ziffer 1.2 und 1.2.1 reglementiert.

1.1.4 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1.1, 1.1.2 und 1.1.3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Innerhalb des GE ist auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO selbständiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Trittau		
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)
darin nahversorgungsrelevante Sortimente		
Zulässige Standorte für Neuentwicklungen: Ortszentrum Trittau Ggfs. sollten flächenneutrale Verlagerungen aus dem Gewerbegebiet Nikolaus-Otto-Straße an siedlungsstrukturell besser integrierte Standortbereiche möglich sein.	Zulässige Standorte für Neuentwicklungen: Ortszentrum Trittau und siedlungsstrukturell integrierte Lagen mit ausreichendem Wohnbezug und fußläufiger Erreichbarkeit	Zulässige Standorte: Keine besondere Einschränkung. In integrierten, teilintegrierten und auch in Gewerbegebietslagen denkbar
Modischer Bedarf: Bekleidung, Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportkleidung	Lebensmittel	Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf inkl. Baustoffe und Pflanzen
Bücher	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Elektroartikel: Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger Haushaltselektrogeräte, Haustechnik
Schreibwaren/Bürobedarf	Tabakwaren	Spielwaren
Uhren/Schmuck	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Sanitätsbedarf		Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
Optik/Hörgeräteakustik		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Floristik		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör Rollläden und Markisen Campingartikel, Caravan- und Boots-ausrüstung

Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten der bulwiengesa AG (September 2016)

1.2.1 Ausnahmsweise sind für den Baumarkt mit Baustoffhandel zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente eingeschränkt zulässig. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs einnehmen.

Dabei sind für die nachfolgend aufgeführten Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen einzuhalten:

- Schnittblumen: 20 m<sup>2</sup> (im Gartenmarktbereich ausnahmsweise zulässig)
- Arbeits- und Berufsbekleidung: 50 m<sup>2</sup>
- Fachbücher im Segment Heimwerken, Grillen, Campen, sowie Bastel- und Betriebsanleitungen: 20 m<sup>2</sup>
- Spielwaren, Modellbau: 30 m<sup>2</sup>
- Computer und Computerzubehör: 100 m<sup>2</sup>
- Haushaltskleingeräte: 200 m<sup>2</sup>

Zulässig ist zudem:

- Ein Bistro- und Shop Bereich (u.a. Backshop/Cafe), dessen Verkaufsflächen auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind. Soweit hier zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, sind sie auf die zulässige Verkaufsfläche der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Gesamtvorhabens anzurechnen.
- Ein Mietcenter (Vermietung von Baumaschinen, Werkzeugen, Geräten, etc.) mit 100 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und 120 m<sup>2</sup> Freifläche auf dem Parkplatzbereich.

1.3 Die im GE gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.4 Als Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind Behindertenwerkstätten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Ausschluss: Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle weiteren gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.5 Vergnügungsstätten im Sinne eines Rotlicht Etablissements/der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen des Menschen sind im GE abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.  
Alle weiteren Vergnügungsstätten bleiben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

### Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO

1.6 Das gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) wird mit dem Nutzungsbereich "Abfallwirtschaft" festgesetzt. Im SO ist zulässig:

- Wertstoffhof
- Abfallumschlag-, Abfallagerungs- und Behandlungsanlagen
- Lager- und Stellplatzflächen
- Kompostwerk mit Grünabfall-Aannahmeflächen
- Vergärungsanlage
- Aufbereitungsanlage für biogene Brennstoffe
- Sortier- und Umschlaganlage
- Werkstatt
- Betriebsinterne Tankanlage
- Büro- und Sozialgebäude

1.7 Im SO sind Sozialräume und Sanitäranlagen für Mitarbeiter, Fahrer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Dauerwohnen ist nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl im GE ist auf 0,7 und im SO auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im GE und im SO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 10% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen im GE und im SO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen im GE bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,7 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m<sup>2</sup> Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**  
Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zulässig ist.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)**  
Im Bereich der B 404 ist eine eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Innerhalb dieser "Anbaubeschränkungszone" ist gemäß § 23 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO nur reversible Bebauung (z.B. Lagerflächen, Parkplätze, Grünflächen, usw.) zulässig.

5. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

#### 5.1 Fläche 1 - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)

Die in der Planzeichnung mit 1 gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

#### 5.2 Fläche 2 - Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen einer naturschutzrechtlichen Schutzfläche und der Baugrenze erstrecken

Die in der Planzeichnung mit 2 gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz des östlich am Plangebiet bestehenden Großbaumbestands von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelung dauernd freizuhalten.

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün ist als extensiv genutzte Wiese dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden. Sie ist maximal 2 x jährlich, frühestens ab dem 01. Mai des Jahres, zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von unterirdischen Leitungen und Schächten unzulässig.

### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Knickschutzstreifen und die Flächen für Biotopschutz sind von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

7.2 Die Knickschutzstreifen sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Das Mähgut ist abzufahren.

7.3 Die Flächen für den Biotopschutz sind als extensiv genutzte Gras- und Krautflur zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Das Mähgut ist abzufahren.

7.4 Die Knickschutzstreifen, angrenzend an Gewerbegebiete und an Straßenverkehrsflächen, sind mit einer mindestens 0,8 m hohen Einfriedigung abzugrenzen.

7.5 Die Flächen für Biotopschutz, angrenzend an Gewerbegebiete und an das Sondergebiet, sind mit einer mindestens 0,8 m hohen Einfriedigung abzugrenzen.

7.6 Im GE und SO sind Stellplätze wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

7.7 Lampen der Außenbeleuchtung an Gebäuden sind aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche).

7.8 Lampen der Straßenbeleuchtung sind mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche). Im Bereich der Knicks und des geschützten Gewässers sollen die Lampen von diesen abgewandt ausgerichtet werden.

### 8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall zu ersetzen und nach den Vorgaben der aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern parallel zur B 404 sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 1) und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in einer Dichte von mindestens 0,5 Pflanze / m<sup>2</sup> zu pflanzen.



- 8.3 Im GE sind 20% der Grundfläche als offene, vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen u.Ä. freizuhalten. In diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbäum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 1) und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind in mind. 3 m breiten, durchgängigen Vegetationsstreifen zu pflanzen. Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.
- 8.4 Die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mindestens 3 m flächenhaft mit standortgerechten Sträuchern in einer Dichte von mindestens 0,5 Pflanze / m<sup>2</sup> zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2). Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden. Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücksein- und -ausfahrten.
- 8.5 Im GE und im SO sind die Dächer des Bürogebäudes und des Sozialgebäudes mit einer Neigung unter 20° auszubilden und extensiv zu begrünen.
- 8.6 Im Sonstigen Sondergebiet sind Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 m je 10 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorzusehen.
- 8.7 Im öffentlichen Straßenraum sind in dem vorgesehenen Parkstreifen auf der Ostseite der Fahrbahn insgesamt 12 Straßenbäume (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 3) zu pflanzen.

#### Pflanzliste 1: Baumpflanzung Rahmengrün Gewerbegrundstücke

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus Betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

#### Pflanzliste 2: Strauchpflanzung Rahmengrün Gewerbegrundstücke

Qualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

#### Pflanzliste 3: Straßenbäume

Qualität: Solitär, 4 x verpflanzt, STU 16 – 18 cm

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere

## **9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

### Schutz vor Gewerbelärm

9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} tags (6:00–22:00 Uhr) und nachts (22:00–6:00 Uhr) nicht überschreiten.

1	2	3
Teilfläche	L{EK} T in dB(A)/m <sup>2</sup>	L{EK} N in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	60	45
SO	75	55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

a.) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

b.) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter a.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Als schallabstrahlende Flächen der Emissionskontingente sind die Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbe-/Sonderflächen anzusetzen.

### Schutz vor Geruchsmission

9.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung "Geruchsmission" (PlanZV 15.6) sind Wohnnutzungen, Sozial- oder Bürogebäude nicht zulässig.

### Hinweise

#### Hinweis zum Staubimmissionsbereich im SO:

Es wird auf eine Vorbelastung hingewiesen, die zu keinen Einschränkungen im SO führen, hier jedoch Erwähnung finden sollen.

- Die höchsten Immissionsbelastungen von PM10, PM2.5 und der Staubdeposition treten in unmittelbarer Quellnähe auf dem Betriebsgelände und der näheren Umgebung auf.
- Die jahresgemittelte Immissionsbelastung im Bebauungsplangebiet unterschreitet sowohl bei der PM10- und PM2.5-Konzentration als auch bei der Staubdeposition die Jahres-Immissionswerte nach TA Luft deutlich.
- Bei dem berechneten Niveau der PM10-Belastung im Jahresmittel gilt auch der Kurzzeitwert als sicher eingehalten.

#### Hinweise zum Grundwasser:

- Der Umgang mit potentiell gefährlichen Verunreinigungen des Niederschlagswassers muss durch entsprechende Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen, um eine Gefährdung des Grundwassers im Bereich der privaten Grundstücke auszuschließen.
- Der Eintrag von o. g. Verunreinigungen in das öffentliche Kanalnetz ist zu verhindern, um eine Gefährdung des Grundwassers im Bereich der öffentlichen Versickerungsanlage auszuschließen.

#### Hinweise zur Entwässerung:

- Für die privaten Grundstücksflächen gelten die üblichen Normen, nach denen ein Übertritt von Niederschlagswasser auf benachbarte Flächen bis zum 30-jährlichen Regenereignis zu verhindern ist.
- Für den Umgang mit „gefährlichen“ Stoffen auf privaten Grundstücksflächen gelten besondere Regelungen, die im Rahmen der Planung und Genehmigung der jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlage zu berücksichtigen sind.
- Die in der Erschließungsplanung fälligen Nachweise zum Überflutungsschutz und zur Dimensionierung des Rückhalteriums sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

#### Hinweise zu archäologischen Denkmälern:

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet (Flurstück 38/1 und 39/2), daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Naturschutzdienliche Hinweise:

- Vermeidungsmaßnahme Artenschutz - Gehölzbrüter: Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende August.
- Vermeidungsmaßnahme Artenschutz - Fledermäuse der Gehölze: Die Fällung der Gehölze ist außerhalb des Zeitraums der möglichen Quartiernutzung, d.h. nicht von März bis November aber im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 29. Februar vorzunehmen.
- Vermeidungsmaßnahme Artenschutz - lichtempfindliche Fledermäuse: Beleuchtungseinrichtungen mit Abstrahlungen in das Stillgewässer sind nicht zulässig.
- Die Ausgleichsfläche mit Biotopstatus östlich außerhalb des Plangeltungsbereiches wird bei Umsetzung der Planung nicht für eine Baustelleneinrichtungsfläche o.ä. in Anspruch genommen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 84 LBO**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von naturfernen, flächenhaften Kies-, Split- und Schottergärten oder Kies-, Split- und Schotterschüttungen nicht zulässig.

#### Fassadenmaterialien

Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

#### Technische Anlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zulässig.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.

Für selbstleuchtende Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden. Alternativ kann eine Beleuchtung mit rotem Licht gewählt werden.

Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich am Ort der Leistung befinden und mit einer Ansichtsfläche von max. 6 m<sup>2</sup> je 10 laufende Meter Fassadenlänge sowie an einem Gebäude installiert werden. Die Werbeanlagen dürfen nur mit einer Werbeflächengröße von max. 10 m<sup>2</sup> und mit einer Oberkante, die nicht höher als 7,50 m über dem Höhenbezugspunkt BZH 3 an der Großenseer Straße (siehe Kennzeichnung Planzeichnung) ausgeführt werden.



# Zeichenerklärung

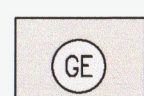
Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90

Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung:  
"Abfallwirtschaft"

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

max. FH  
20,00 m  
über  
Bezugshöhepunkt

Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhepunkt  
(siehe Kennzeichnung Planzeichnung)  
(§ 18 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



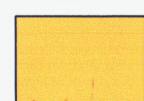
Baugrenze



Baugrenze/Baufeld innerhalb der Anbaubeschränkungszone  
gem. § 9 Abs. 2 (BauGB) (siehe Text Teil B, Nr. 4)

### 4. Verkehrsflächen

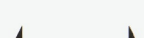
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB und §14 (1) BauNVO)



Straßenverkehrsflächen



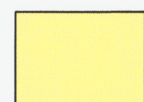
Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:

1

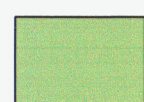
Abwasser, hier: Kennzeichnung eines Vorhandenen Regenrückhaltebeckens

2+3

Abwasser, hier: Kennzeichnung Wasserbewirtschaftungsanlage

### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünflächen

Ö

Öffentliche Grünflächen

P

Private Grünflächen

A

Abstandsflächen/Abstandsgrün, als extensiv zu entwickelnde Wiese anzulegen

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

K

Knickschutz, als extensiver Gras- und Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu pflegen

### 8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 51  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

GERUCHS-  
IMMISSION

Hier: Gemäß Immissionsprognose nach TA Luft/GERUCHSIMMISSION  
(siehe Text Teil B 9.4)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

STAUB-  
IMMISSION

Hier: Gemäß Immissionsprognose "STAUBIMMISSION"  
Siehe Text Teil B, "Hinweis zu Staubimmission"



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Hier: Abgrenzung zu unterschiedlichen Bezugspunkten für die max. FH (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind mit unterschiedlichen Flächenfestsetzungen (siehe Text Teil B, Nr. 5)

1

Fläche 1 (siehe Text Teil B, Nr. 5.1)

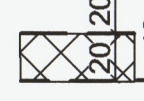
2

Fläche 2 (siehe Text Teil B, Nr. 5.2)

### 10. Nachrichtliche Übernahme

B 404

Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)



Anbaubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)  
(siehe Text Teil B, Nr. 4)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

B

Biotop gemäß (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)  
Naturnahe Bereich eines stehenden Binnengewässers (Stillgewässer), einschließlich seiner Ufer sowie seiner naturnahen Verlandungsbereiche



Vorh. Knick mit Überhaltern zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Sichtdreieck, Sichtflächen

## II. Darstellung ohne Normcharakter

A A

Lage der Straßenquerschnitte



Vorh. Knick mit Überhaltern zu erhalten

Außerhalb des Geltungsbereichs



Vorh. Einzelbaum

Außerhalb des Geltungsbereichs



Vorh. Einzelbaum



Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe  
als Bezugspunkt für die Firsthöhe

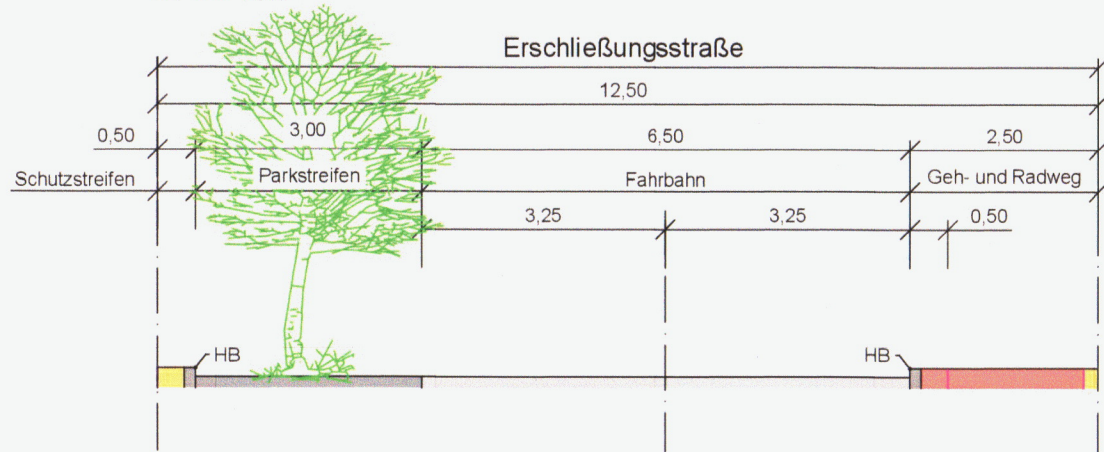


Lage einer angedachten, potentiellen Bushaltestelle  
außerhalb des Geltungsbereichs



# Strichquerschnitt A - A

M 1 : 100



# Strichquerschnitt B-B Erschließungsstraße / vorh. Knick

M 1 : 100

